

**הצעה לתיקון פרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 3.4.5(ז)(4) במקום "31.12.2019" יבוא "31.12.2021".
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

במסגרת הפעילות השוטפת של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, ניתן מענה באמצעות סיוע במימון הקמת מבני ציבור ברשויות המקומיות, וזאת כתמיכה לשיווקים שנערכים בתחומי הרשויות המקומיות וכמענה לחסמים הנובעים משיווקי הקרקע בשטחי הרשות המקומית.

על מנת לתמרץ את הרשויות המקומיות לתמוך בפעילות השיווקים, במסגרת המכרזים המשווקים על ידם, גובים המשרדים הוצאות פיתוח נוספות מהיזם, בנוסף לעלויות הפיתוח החלות הקרקע המיועדות לביצוע מבני ציבור. מדובר בפעילות שוטפת ושגרתית של המשרדים המעוגנת בסמכות מועצת מקרקעי ישראל, ונערכת על פי הכללים שנקבעו בהחלטות המועצה.

על מנת לאפשר את המשך הפעילות השוטפת בשיווק יחידות הדיור ומתחמי התעסוקה, מוצע לתקן את סעיף 3.4.5(ז)(4), כך שיחול על מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.12.2021.

השפעה תקציבית

במהלך שנת 2020, הרשות הוציאה כ- 100 מיליון שקלים חדשים בעד פיתוח מבני ציבור. הצפי שגם בשנת 2021 הרשות תוציא סכום זה. יש לציין כי כספי פיתוח מנוהלים כמשק כספי סגור.

נוסח משולב

3.4. מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)

הגדרות

3.4.1. בפרק משנה זה -

"הוצאות פיתוח נוספות" - עלויות הפיתוח המוטלות על היזם בנוסף לעלויות הפיתוח החלות על הקרקע, והמיועדות לביצוע מבני ציבור ;

"מבני ציבור חובה" - מוסדות חינוך קדם יסודי, על יסודי, חינוך מיוחד - משרד החינוך ;

"מבני ציבור רשות" - מעונות יום, בתי כנסת, מסגדים, בתי תפילה, מקוואות, מעונות - משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מתנ"ס, אולם ספורט, ספרייה ומגרש ספורט.

גביית הוצאות פיתוח נוספות

3.4.2. (א) בנוסף להיטלי הפיתוח שאושרו לרשויות המקומיות על ידי משרד הפנים, או עלויות הפיתוח כפי שאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח, לפי העניין, יגבו משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם לתעריפים המפורטים בטבלה שבסעיף 3.4.4 (להלן בפרק משנה זה - הטבלה).

(ב) הוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בטבלה, ייגבו לגבי יחידות אשר ישווקו במכרזי מחיר למשתכן, בהתאם להוראות פרק משנה 4.7 לגבי יחידות אשר ישווקו בשיטות מכרז אחרות ייגבו, הוצאות הפיתוח המפורטות בטבלה למעט שורות 7 ו-11, וביחס לשורה 3 עד 5,000 שקלים חדשים בלבד.

תשלומים עבור מבני ציבור רשות

3.4.3. רשות מקומית אשר קיבלה או צפויה לקבל, תשלומים עבור מבני ציבור רשות או חובה, בסכומים אשר מעבר לקבוע בפרק משנה 3.2, או בפרק משנה 3.5, או בהתאם לסעיפים 2 ו-3 להחלטת ממשלה מספר 1535 (דר/45) מיום 3.4.2014, תהיה זכאית לקבל תשלומים עבור מבני ציבור רשות בהתאם להוראות פרק משנה זה בניכוי הסכומים שקיבלה אשר הם מעבר לסכומים שהייתה זכאית בהתאם לקבוע בפרק משנה 3.2 או לקבוע בפרק משנה 3.5.

מימון וקביעות הוצאות הפיתוח הנוספות

3.4.4. מימון וקביעת הוצאות פיתוח נוספות עבור מבני ציבור רשות

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון 1/21

1	הכנסות מחלף היטל השבחה (ש"ח/יח"ד בממוצע)	-0 14,400	25,800 -14,401	-25,801 37,200	-37,201 45,600	-45,601 ומעלה
2	ערך קרקע בשקלים חדשים, ללא מע"מ, לאחר הפחתת הנחת איזור לעסקאות הקצאת קרקע בפטור מממכרז, וללא הוצאות פיתוח שאינן כוללות את הוצאות פיתוח הנוספות כמפורט.	0- 120,000	- 120,001 215,000	215,001 -	310,001 -	380,001 - ומעלה
3	הוצאות פיתוח נוספות בעד מבני ציבור רשות (ש"ח ליח"ד)	8,000	7,100	6,300	5,000	5,000
4	תוספת לרשויות מקומיות באיזור עדיפות לאומית(ש"ח ליח"ד)	6,000	3,500	3,000	2,500	
5	תוספת ליחידות הכלולות במסגרת הסכמי גג (ש"ח יח"ד)		4,000			
6	תוספת בעד יישובים באשכולות פריפריאליים 1-4 שאינם באיזור עדיפות לאומית (ש"ח ליח"ד)	5,000	2,000	1,000	0	0
7	תוספת גודל ליח"ד שאינן צמודות קרקע (תוספת ב- % לכל מ"ר מעל 90 מ"ר - ועד 150 מ"ר, שטח ממוצע לדירה), ביחס לסך התוספות המגיעות ליח"ד על פי שורות 3+4+5+6		0.5%			
8	תוספת לאוכלוסיה בעלת צביון דתי (ש"ח/יח"ד)					
9	תוספת ליישובים ערביים\ דרוזיים\ בדואים (ש"ח יח"ד)			1,400		
10	תוספת ליישובים באשכולות סוציו-אקונומיים 1-4 שאינם בקטגוריות 8 ו-9 (ש"ח יח"ד)					
11	תוספת בשל הגדלה משמעותית ביחס למס' משקי הבית הקיימים בישוב (ש"ח/יח"ד) (עפ"י האמור בסעיף 3.4.5(ה))		1,000			

הסכומים המצוינים בטבלה הינם בשקלים חדשים וצמודים למדד תשומות הבנייה שהתפרסם ביום 15.06.2014

3.4.5. (א) סיוע רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בהקמת מבני ציבור רשות, יבוצע בהתאם להוראות סעיף קטן (ו), באמצעות התקבולים שיתקבלו משיווק קרקעות לבנייה במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.
הסיוע יחול בכל מקרקעי ישראל.

יישום

(ב) לקביעת הכנסה ממוצעת ליחידת דיור מחלף היטל השבחה, יילקחו בחשבון ההכנסות בעבור יחידות למגורים, דיור מוגן, שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות המצויים בתוך תוכניות למגורים על פי המפתח המפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) יחידת דיור מלונאות - מספר חדרי מלון, שוות ערך ל- 30% מיחידות דיור למגורים. החיוב ייקבע בהתאם למדרגות החיוב למגורים;

(2) כל 300 מ"ר של שטח מבונה עיקרי במסחר ותעסוקה שווה ערך ל-1 יחידת דיור אקוויוולנטית;

(3) יחידת דיור מוגן שוות ערך ל- 50% מיחידת דיור למגורים. החיוב ייקבע בהתאם למדרגות החיוב למגורים.

(ג) תנאי לקבלת תוספת כמפורט בשורה 7 בטבלה הוא תמיכה עקרונית מראש בכתב של ראש הרשות המקומית או מהנדס הרשות המקומית ליצירת דירות קטנות בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

(ד) במקרה שלפי הסכם שנחתם לפני תאריך 1.1.2015 צריכה הרשות המקומית שבתחומה מתבצע השיווק, להעביר חלק מהכנסות חלף היטל השבחה לרשות מקומית אחרת, הנתון הקובע לעניין המימון לביצוע מבני ציבור יהיה הכנסות חלף היטל השבחה הנותר בידי הרשות המקומית לאחר העברת הסכום המוסכם לרשות המקומית האחרת.

(ה) תוספת, בעבור הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים ביישוב, שורה 11 בטבלה, תינתן בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

(1) יישוב שבו מספר יחידות הדיור ביישוב הקיים, על פי נתוני הלמ"ס, לפני שיווקן של התוכניות החדשות, עולה על 401 יחידות דיור;

(2) התוכניות החדשות הגדילו את מספר יחידות הדיור ביחס למשקי הבית הקיימים ביישוב בלמעלה מ- 100%;

(3) הרשות המקומית תתמוך בשיווק התוכנית על פני תקופת זמן של עד שלוש שנים מיום אישור התוכנית.

(ו) הכללים לגביית הוצאות הפיתוח הנוספות והעברתן לרשות המקומית:

(1) ערכי הקרקע שבשורה 2 בטבלה שבסעיף 3.4.4, ייקבעו על פי שומה שתתייחס לכל הקרקעות המצויות בתחומי תוכנית אחת, ובהתאם להנחיות שתקבע רשות מקרקעי ישראל;

(2) הרשות המקומית תתחייב כי במידה ויחוקק חוק עזר למבני ציבור תהא זכאית לגבות מהזוכה לא יותר מההפרש שבין החיוב לפי חוק העזר לבין הסכומים שישולמו לה בהתאם להוראות פרק משנה זה;

(3) המימון ישמש לביצוע מבני ציבור רשות בהתאם לכללי תקן מבני ציבור - "תקן ברודט" (להלן בסעיף זה - תקן ברודט), ויוכל לשמש, בהיקף של עד 50% מגובה המימון, גם לביצוע, שדרוג, או שיפוץ מבני ציבור חובה המיועדים לשרת, במישרין או בעקיפין, את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות החדשות (להלן בפרק משנה זה - מבני ציבור);

(4) על אף האמור, רשות מקומית רשאית לבנות מבני ציבור שלא בהתאם להוראות פרק משנה זה, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה לתכנון ופיתוח ובלבד שהרשות המקומית הציגה את מלאי מבני ציבור הרשות שבתחומה;

(5) סברה הוועדה לתכנון ופיתוח כי ברשות מקומית קיים עודף של מבני ציבור שהרשות המקומית זכאית לו על פי תקן מבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר לרשות המקומית להמירו במוסד ציבור אחר;

(6) הוצאות הפיתוח הנוספות שייגבו במיזם מסוים, לרבות תקצוב משלים כאמור לעיל, אם יידרש, ירוכזו בקופה נפרדת שתנוהל במשרד הבינוי והשיכון או ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לאותו מיזם (להלן בפרק משנה זה - קופת מבני ציבור המשויכת למיזם מסוים) התקציב יועבר לרשות המקומית כנגד פתיחת חשבון לתקציב בלתי רגיל (תב"ר) ייעודי מאושר ברשות המקומית ששימושיו עונים לשימושים המותרים על פי פרק משנה זה, בהתאם לנוהלים שיסוכמו מראש בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית;

(7) לסכומים המפורטים בטבלה שבסעיף 3.4.4, יתווספו מרכיבי עלות, כמפורט בטבלה שבסעיף 3.4.6;

(8) רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק שביחס אליו ייגבו הוצאות הפיתוח הנוספות ואשר קיים צפי לביצוע השיווק לא יאוחר משנה מיום אישור התוכנית, יוכלו לקבל קדם מימון על חשבון תקציב מבני הציבור בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ז) הוראות מעבר:

(1) פרק משנה זה לא יחול על יחידות דיור ששווקו קודם ליום 3.8.2015, או על יחידות דיור שפורסמו לשיווק ומועד הגשת ההצעות למכרז חלף.

(2) אם יחידות דיור כלולות במכרז שבו נותרו לפחות 5 ימי עבודה עד למועד האחרון להגשת הצעות ניתן יהיה להתאים את תנאי המכרז או הוצאות הפיתוח לכללים ולתעריפים הקבועים בפרק משנה זה, וזאת בכפוף להחלטת ועדת המכרזים.

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון 1/21

(3) ביחס לרשויות מקומיות אשר חתמו הסכם גג בהתאם לקבוע בפרק משנה 3.5, רשאית הוועדה לתכנון ופיתוח להחיל את תנאי פרק משנה זה ביחס לכל יחידות הדיור ששווקו בהתאם להסכם הגג. במקרה האמור ימומן ההפרש מתקציב רשות מקרקעי ישראל.

(4) פרק משנה זה יחול על מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.12.2021.

מרכיבי עלות נוספים 3.4.6. מרכיבי עלות נוספים –

תוספות לפי "תקן ברודט"		סעיף משנה	מס' סד'
0.00%	6%-0%	אחוזי שיפוע טופוגרפי	א
3.00%	7%-6%		ב
4.00%	עד -8%		ג
5.00%	עד -9%		ד
7.00%	עד -10%		ה
9.00%	עד -11%		ו
11.00%	עד -12%		ז
13.00%	עד -13%		ח
14.00%	עד -14%		ט
15.00%	עד -15%		י
16.00%	עד -16%		יא
17.00%	עד -17%		יב
18.00%	עד -18%		יג
19.00%	עד -19%	יד	
20.00%	עד -20%	טו	1
4.00%	אדמה כבדה קרקע תופחת	סוגי קרקע ביסוס	א
6.00%	סלעית ואינרטית, גילום חציבה		ב
6.00%	מי תהום וביסוס מיוחד		ג
0.00%		תוספת מרחק כפי שנקבעו בוועדת עלות	
5.00%			
6.00%			
8.00%			
24.00%			
3.00%	צ. אבן מינימום 50% וקשיח 100%	ציפוי אבן קשיח	א
4.00%	ציפוי אבן מינימום 75%	לקירות חוץ	ב
5.00%	ציפוי אבן 100%	לפי תוכנית	ג
10.00%	לישויים בגובה מעל 600 מ'	הסקה	8
10.00%	אילת, טבריה, בית שאן (אזור ד')	מיזוג אויר	9
2.00%	כולם למעט אזור ד' וזכאי הסקה		10